

# 銀娛明年加碼54億投資 無資金壓力

## 呂耀東：第三期大增非博彩元素 冀吸中場客

銀河娛樂(00027)副主席呂耀東表示，按照澳門新賭牌規定，集團明年需要另作54億(澳門元，下同)新投資，又指隨著第三期項目全部正式開業，集團確實需要翻新現有其他較舊的項目，惟強調並無資金壓力。



掃一掃 有片睇

大公報記者 李潔儀(文) 蔡文豪(圖) 澳門報道

銀娛第三期昨日正式開幕，呂耀東接受訪問時表示，今年首11個月澳門整體賭收約1660億元，根據新賭牌規定，若一年賭收達1800億元，六間賭企需要在翌年加碼投資，其中，銀娛需要額外投資54億元。

呂耀東認為，六間賭企資金流穩健，銀娛亦可靠自有資金滿足投資需要，因此目前未有融資計劃。他續說，根據銀娛原先規劃，集團第三及四期總投資額為500億元，目前已動用279億元，惟強調未有超支壓力。

### 第四期2027年完成 設主題公園

銀娛在第三期項目已大幅增加非博彩元素，包括會議中心、綜藝館等已由今年3月起陸續投入運作。「沒有非博彩元素，吸引不到中場客的。」呂耀東指出，相比貴賓廳業務，中場業務利潤較高，中場賭收已超越2019年疫情前水平，支撐集團整體業務發展。

澳門特區政府較早前預算，2024年整體賭收有望達2160億元。呂耀東相信，如無意外應可達標，惟樂觀之餘亦要留意風險。至於第四期項目，呂耀東表示，項目已平頂並開始安裝玻璃幕牆，預期2027年底前完成。他透露，第四期項目以國際、年輕家庭客群為主，當中包括主題公園項目，惟因與合作方已簽保密協議，適時才對外公布詳情。

### 吸納日韓東南亞新客群

以往澳門賭場大部分客源來自內地市場，呂耀東認為，除了原本大中華地區客群，需要吸納新客群。銀娛澳門首席營運總監祁嘉杰表示，集團已在日本、韓國、泰國、印尼、馬來西亞及新加坡開設海外業務拓展辦事處，亦有與香港合作，拓展大灣區客群。

呂耀東補充說，銀娛與澳門特區政府有默契，會到東南亞及北亞地區宣傳，最重要是航班需要回復正常、通關手續便利，同時亦要招攬具多種語言能力的人才。

銀娛第三期昨日舉行開幕典禮，全國政協副主席何厚鐸、中央政府駐澳門特別行政區聯絡辦公室經濟部部長劉德成以及外交部駐澳門特派員公署新聞和公共外交部主任高原等一眾主禮嘉賓，在銀娛主席呂志和及副主席呂耀東陪同下，共同主持剪綵儀式。



銀河娛樂集團第三期開幕典禮 Galaxy Entertainment Group Phase 3 Grand Opening Ceremony 2023/12/13

銀娛第三期昨日舉行開幕典禮，台上嘉賓們主持剪綵儀式。

### 看好港發展前景 北都與河套添動力

銀河娛樂(00027)副主席呂耀東認為，面對經濟結構轉型，香港需要加強內循環、實事求是，又呼籲港人要耐心，直言「要多點時間，相信可重拾光輝」。

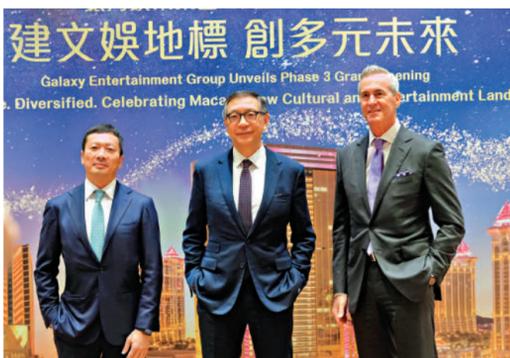
呂耀東表示，香港以往只靠一、兩個產業支撐經濟發展，未來有北部都會區、深圳河套區等，可令香港有更好的發展。

「但要爭氣點，始終要加強內循環，完全好像以往般靠開放型，也要實事求是！」呂耀東認同，香港正處於陣痛期，不過認為香港仍有優勢，例如具有健全的法律制度及法治體系，形容在香港做生意最安心，同時，「一國兩制」對私人資產有一定的保障，而且香港人容易適應，靈活性較高。

### 呂耀東言論重點

- 按照新賭牌規定，銀娛明年需要另作54億澳門元的新投資
- 銀娛目前並無資金壓力
- 沒有非博彩元素，吸引不到中場客
- 相信2024年整體賭收2160億澳門元可達標，惟要留意風險
- 香港要爭氣，要加強內循環；港人要耐心，相信可重拾光輝
- 香港仍有優勢，包括法治健全、「一國兩制」對私人資產有保障，而且港人靈活性較高

- ### 銀娛第三期項目簡介
- 澳門安達仕酒店及銀河萊佛士，合共提供逾1100間客房
  - 國際會議中心面積約4萬平方米
  - 銀河綜藝館可容納1.6萬名觀眾
  - 音樂演藝劇院設有4000個座位



▲呂耀東(中)表示，集團現時並無資金壓力。

### 明年業務不俗 考慮派息

儘管銀娛(00027)業績持續改善，惟股價背道而馳。被問到如何提振投資者信心？副主席呂耀東回應指，難以預測短期股市走勢，強調集團對長遠前景仍有信心。

銀娛昨日股價逆市向好，收市微升0.1%至41.2港元。不過，銀娛今年以來股價隨大市下挫，累計跌幅超過兩成。

呂耀東表示，宏觀情況的未知之數較多，因為整個世界經濟及政治局面存在不穩定性，尤其是明年有較多重要選舉。他續說，澳門特區政府一直鼓勵和支持行業發展，認為澳門的競爭力已有所加強，一旦宏觀情況好轉，相信澳門可做得更好。

對於派息的策略，呂耀東指出，過去派息是希望給予股東信心，又指只要公司情況許可，董事會仍願意考慮派息，展望明年集團的情況不俗，相信董事會將作出適當決定。

# 尚珩獨立屋首宗成交見紅 4年蝕2280萬

【大公報訊】息口持續高企，加上環球經濟不穩，令豪宅市場亦受打擊，連環錄得多宗大額蝕讓，其中九肚山尚珩首宗獨立屋成交即「見紅」，原業主4年慘蝕2280萬元離場；馬鞍山星連海有特色戶5年蝕四成，原業主蝕逾1270萬沽樓，以金額計為區內損失最慘重個案。

中原地產分行經理許秋偉表示，沙田九肚山尚珩剛錄首宗二手成交，物業為雙號屋，實用面積2607方呎，連約620呎花園及566呎天台，望開揚沙田市景，並可遠眺沙田馬場城門河，業主開價6200萬元，議價後連雙車位以5720萬元沽出，實用呎價21941元。

據悉，新買家為用家，原業主於2019年2月以8000萬元一手買入上址，持貨4年多，賬面勁蝕2280萬元，物業期內蝕值達28.5%。

馬鞍山有4房大單位5年跌價逾4成。中原地產資深區域營業董事徐可志透露，成交為星連海2A座一個頂層連天台海景單位，實用面積1154方呎，採4房連套房間隔，劈價318萬終獲換樓客以1880萬元購入，實用呎價

16291元。據悉，原業主從事電影行業，於2018年7月以3150.6萬元一手買入自住，今次賣樓套現，現轉售賬面虧損1270.6萬元，單位5年蝕值達40.3%，創該屋苑歷來最大蝕幅，若以損手金額計，料屬區內歷來最大宗。

### 嘉慧園劈價6300萬沽貨

名人亦罕有損手沽樓。消息指，由名媛毛萍兒子俞俊材及其妻任露婷持有的中半山嘉慧園中層H室，實用面積3349方呎，本月初連1個車位以1.02億元售出，呎價僅30457元，原業主俞俊材等於2015年以1.038億元入市，持貨逾8年，賬面仍蝕180萬元，物業蝕值1.7%。據代理透露，俞俊材等人早於去年以1.65億元放售上址，意味劈價6300萬元或38%沽樓。

嘉慧園屬區內指標豪宅，不乏名人業主，包括特區政府首任行政官董建華、霍英東家族及藝人張家輝等。

指標屋苑蝕不停。入伙約2年的青衣明翹匯本月連錄2宗蝕讓，其中1座低層C室2房戶，實用面積410方呎，成交價545萬元，原



▲馬鞍山星連海有特色戶業主蝕逾1270萬沽樓，樓價5年蒸發逾四成。

業主2019年以642.1萬元購入，4年賬蝕97.1萬元或15%；另明翹匯2A座高層E室1房戶，實用面積299方呎，以420萬元易手，較2019年購入價虧損64萬元或13%。

此外，中原地產高級分區營業董事柯勇說，將軍澳廣場2座高層E室2房戶，實用面積459方呎，以685萬元易手，單位6年蝕值115萬或14.4%。

## 利嘉閣：利率見頂 明年住宅成交料增41%

【大公報訊】受股市疲弱影響，樓市缺乏動力，業界料今年私宅買賣僅3.9萬宗創歷史新低。展望明年，利嘉閣地產指，特區政府為樓市減辣，並引入大量專才，為樓市帶來新動力，市況現曙光，預測明年住宅交投大增41%至約5.5萬宗，租金及樓價分別看升6%及8%。

利嘉閣地產董事胡栢榮表示，據土地註冊處資料，截至今年12月11日，2023年整體私人住宅錄36727宗買賣登記，涉及金額約3585.47億元。按走勢推算，今年登記量最終只有約3.9萬宗的破新低水平，按年再跌3%，勢連續兩年迭創1996年有紀錄以來的新低；全年成交總額料減少2%，至約3780億元，連跌兩年，創下近10年來的低位。

利嘉閣地產總裁廖偉強指出，受高息影響，本港樓價去年下挫15%，為25年來最大按年跌幅，而今年樓價料跌7%，跌幅是過去15年來次多。不過，倘美國最新議息結果持續暫停加息，料今輪加息周期見頂。他預測明年一二手私宅成交量反彈至5.5萬宗，成交總值大增47%，挑戰5550億元水平，勢創3年新高。

### 萊坊：今年樓價看跌5%

不過，萊坊董事及大中華區研究及諮詢部主管王兆麒認為，受高息、購買力不足及新盤貨尾量囤積等因素影響，今年樓價看跌約5%，在經濟前景暗淡和息口走向未明朗下，減辣措施在短期內難以扭轉樓價跌勢。展望2024年，該行料本港樓價呈「L形」走勢，上半年繼續受壓，下半年相對平穩，全年一般住宅樓價下跌0至5%，豪宅則平穩發展。他續說，「高才通」計劃令住宅租務有剛性支持，預料明年一般住宅租金再升5%至8%，豪宅租金則升3%至5%。

此外，萊坊專業服務董事總經理陳致馨說，近年官地供應有限，市區重建仍受到地契條約及業權分散所影響，進度未如理想，建議特區政府進一步降低強拍門檻以釋出更多土地資源及加快市區重建，建議優先處理高樓齡大廈，進一步降低樓齡5年至70年之間的私樓強拍門檻，亦可考慮廣泛地降低非工業區的工廈重建強拍門檻，令更多業主有足夠誘因申請重建，同時推動投資者為市區重建賣力。



▲廖偉強(右)預測明年樓市谷底回升。旁為胡栢榮。

### 一手豪宅近月成交30宗 總值45億

【大公報訊】豪宅今年樓價跑輸大市，累跌逾6%，加上受惠政府減辣措施，近期不乏本地及外地買家趁低位入市，令豪宅新盤去貨速度加快。中原地產根據一手成交紀錄冊作統計，自10月25日宣布減辣至今的一個多月，樓價5000萬以上的一手豪宅單位，累計成交最少30宗。

中原地產亞太區副主席兼住宅部總裁陳永傑表示，受年初通關帶動，上半年豪宅交投曾現小陽春，首季錄得逾100宗樓價5000萬元以上的一手大額成交，按季急增逾兩倍。惟下半年受加息等因素影響，樓市逆轉，豪宅市場在7、8月的成交量，急跌至約8及9宗。

陳永傑稱，直至10月特區政府救市，施政報告公布多項減辣措施，入市成本大大減低，重新吸引了部分包括內地及在內的海外專才來港置業，令近月豪宅表現稍見起色。

減辣至今一個多月，樓價5000萬元以上一手豪宅暫錄最少30宗成交，總值逾45億元；11月佔20宗，較10月10宗增加一倍。踏入12月大額成交持續，本月暫錄6宗。

上述30宗豪宅成交，買家身份陸續曝光。其中已知買家身份的17宗個案中，最少10宗買家估計為內地客，比例逾3成，另有1名買家不惜支付重稅以公司名義入市。新地(00016)九龍站天璽一伙高層連天台4房戶於上月以逾1.56億元沽出，呎價超過10.15萬元，新買家為公司客。

雅居樂副主席陳卓賢旗下新藝控股持

有、原保留出租的坪洲寶翠灣1號，早前售出的2伙全海景花園別墅落實完成交易。分別為H1號屋，實用面積1686方呎，連641方呎花園、668平方呎天台及89平方呎梯屋，成交金額2900萬元，呎價1.72萬元；H10號屋實用面積1686方呎，連851方呎花園、668方呎天台及89方呎梯屋，作價2900萬元，呎價1.72萬元。套現5800萬元。

新藝控股執行董事陳思遠表示，寶翠灣1號原為出租物業，出租率高達95%，由於一直獲不少客人查詢，故將項目轉租為賣。除該盤外，集團旗下尚有5個豪宅住宅項目，包括同區的悅晨灣、清水灣3號、大埔第241號項目、大嶼山嵐玥，以及大嶼山第738號項目，其中嵐玥計劃明年初現樓發售。